

Toelichting

Wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden
Oost Quatrebras

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. DOEL EN PLANVORM	1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	1
1.4. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	2
1.5. PLANPROCES	4
1.6. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	5
2.1. BEGRENZING PLANGEBIED	5
2.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	7
3.1. ALGEMEEN	7
3.2. DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP QUATREBRAS	7
3.3. TOETSINGSKADER WONINGBOUW EN OPENBARE RUIMTE QUATREBRAS	7
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	9
4.1. NIEUWE SITUATIE	9
4.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	13
5.1. INLEIDING	13
5.2. WATER	13
5.3. FLORA EN FAUNA	14
5.4. GELUID	15
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	19
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	19
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	19
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	21
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	21
7.2. REGELS	21

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost” biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van 550 woningen in het deelgebied Quatrebras. Delen van het te ontwikkelen gebied Quatrebras zijn bestemd als Woongebied en in die bestemming is voor 255 woningen een directe bouwmogelijkheid gegeven. De overige 295 woningen zijn, onder andere, voorzien op het huidige tracé van de A9 en kunnen enkel via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden.

Omdat de omlegging van de A9 voorspoedig verloopt en de ontwikkeling van deelgebied Quatrebras inmiddels concreet kan worden uitgewerkt, bestaat aanleiding om van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Naast woningbouw biedt dit wijzigingsplan tevens een planologische grondslag voor de te realiseren infrastructurele- en openbare voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, water- en groenvoorzieningen.

1.2. Doel en planvorm

Dit wijzigingsplan biedt een actueel juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van 246 woningen en bijbehorende voorzieningen in Quatrebras. In het plan is een overwegend globale bestemmingsregeling opgenomen, zodat voldoende flexibiliteit bestaat om de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren. De planopzet sluit aan op de systematiek van het geldende bestemmingsplan.

1.3. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Voor de gronden van het plangebied geldt ten eerste het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost”, dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied de bestaande situatie conserverend vastgelegd met bestemmingen als Agrarisch, Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en Water. Verder zijn die gronden voorzien van een gebiedsaanduiding ‘Wro- zone – wijzigingsgebied 2’. Die wijzigingsbevoegdheid voorziet in de ontwikkeling van Quatrebras.

In afbeelding 1 is een uitsnede van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost opgenomen met daarop aangegeven het wijzigingsgebied voor Quatrebras.



Afbeelding 1: uitsnede planverbeelding.

Hoewel enkele onderdelen van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost zijn vernietigd na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 april 2014, had die uitspraak geen gevolgen voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'Wro- zone – wijzigingsgebied 2'. Zodoende is per 2 april 2014 sprake van een onherroepelijke planregeling voor Quatrebras.

Ten tweede geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening”, dat op 17 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Die herziening herstelt een aantal geconstateerde onvolkomenheden en laat de planologische mogelijkheden van het op 4 juli 2013 vastgestelde plan in stand.

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 46.1 onder b van de planregels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

“Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' (Quatrebras) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

1. *de uit te werken bestemming sluit primair aan op de bestemming Woongebied, als opgenomen in artikel 34 van deze regels, met dien verstande dat in de zuid-westelijke hoek ter hoogte van de kruising (nieuwe) Amsterdamse laan / Schipholweg tevens bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening worden toegestaan, één en ander conform het DSO Quatrebras;*
2. *in de uit te werken bestemming worden woningen met bijbehorende erven, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen, evenals bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening toegestaan;*
3. *in de uit te werken bestemming zijn maximaal 295 woningen toegestaan, waarbij geldt dat dit aantal beperkt kan wijzigen indien gebruikt wordt gemaakt van de bevoegdheid in 34.3 van deze regels, met dien verstande dat een toe- of afname nooit meer mag zijn dan de toe- of afname die met de bevoegdheid in 34.3 mogelijk is gemaakt (over en weer);*
4. *in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan, één en ander conform de kaart "Randvoorwaarden bij de uitwerking van de bestemming" op blz. 63 van het DSO Quatrebras, als opgenomen in de bijlage bij deze regels;*
5. *de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter;*
6. *de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;*
7. *de maximale bouwhoogte van bedrijven, kantoren en gebouwen ten behoeve van dienstverlening bedraagt in principe niet meer dan 12 meter;*
8. *de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
9. *de te realiseren waterstructuur dient aan te sluiten op de (aanwezige) hoofdwatertgang(en);*
10. *in de uit te werken bestemming wordt een waterverbinding mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;*
11. *in de uit te werken bestemming wordt een groenverbinding mogelijk gemaakt;*
12. *in de uit te werken bestemming worden langzaam verkeersverbindingen mogelijk gemaakt;*
13. *in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de CROW- publicatie 182 (stedelijke zone (categorie wonen), rest bebouwde kom, matig stedelijk)."*

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de gronden binnen het wijzigingsgebied te bestemmen als Woongebied – Uit te werken. Daarmee is sprake van een combinatie van zowel een wijzigingsbevoegdheid als een uitwerkingsverplichting, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat aan alle gestelde voorwaarden om te wijzigen wordt voldaan en ook direct in een nadere uitwerking kan worden voorzien, is dit plan zowel een wijzigingsplan als een uitwerkingsplan ineen. Zodoende wordt één planologische procedure doorlopen. Na vaststelling van dit plan kun-

nen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen rechtstreeks verleend worden, een nader uitwerkingsplan is daarvoor dus niet meer noodzakelijk.

1.5. Planproces

Terinzagelegging

Voor het wijzigingsplan dient de voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf kennis gegeven in de Informeer, de Staatscourant en langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken.

Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een korte beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt overwegend aan de noordwestzijde van Badhoevedorp. Ook is een groot deel van het huidige tracé van de A9, tot aan de Kamerlingh Onneslaan, in het plangebied opgenomen. De begrenzing stemt overeen met de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' als opgenomen in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: ligging plangebied.

Twee percelen aan weerszijden van de (toekomstige) Amsterdamse laan zijn uiteindelijk buiten dit wijzigingsplan gehouden. Gedurende het planproces is namelijk gebleken dat met de betreffende projectontwikkelaar geen overeenstemming kon worden bereikt over de grondexploitatiekosten. Zo gauw sprake is van een overeenkomst, kan voor die delen (beide 'enclaves' op afbeelding 2) alsnog een wijzigingsplan worden opgesteld voor de bouw van maximaal 49 woningen.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

De gronden van het plangebied worden thans grotendeels voor infrastructurele doeleinden gebruikt. Naast het hoofdtracé van de A9 liggen ook de op- en afritten (Amsterdamse

Baan, S106) van de A9 in het plangebied. De hierop aangrenzende gronden zijn veelal in gebruik als bermen, watergangen en vergelijkbare groenvoorzieningen, met dien verstande dat ten noorden van de A9 sprake is van een overloop met het Wandelbos. De westzijde van het plangebied kent deels nog een agrarische functie.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Algemeen

Zoals eerder is aangegeven, is in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost” met een wijzigingsbevoegdheid voorzien in de beoogde ontwikkeling van Quatrebras. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het van toepassing zijnde beleid. Omdat het Rijks- en provinciaal beleid overwegend hetzelfde zijn gebleven (er zijn geen grote beleidswijzigingen doorgevoerd), hoeft dit wijzigingsplan niet opnieuw aan die beleidskaders getoetst te worden. Verwezen wordt naar de toelichting op het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost”.

Aanvullend wordt hieronder op een aantal specifieke beleidsstukken voor Quatrebras ingegaan.

3.2. Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Quatrebras

Op 29 maart 2011 is het Definitief Stedenbouwkundig ontwerp (DSO) Quatrebras door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het DSO is een uitwerking van het Masterplan Badhoevedorp voor deelgebied Quatrebras. Het DSO dient als raamwerk voor de toekomstige bouwplanontwikkeling (woningen en voorzieningen), de inrichting van de openbare ruimte en vormt de basis voor de grondexploitatie. Het plan heeft betrekking op stedenbouwkundige, civieltechnische, planologisch-juridische, financiële en maatschappelijke aspecten.

Het DSO legt de structurerende ruimtelijke principes vast: verkeersafwikkeling, water en groenvoorzieningen en bouwlocaties. Tevens geeft het referenties voor de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte (wegen, parkeren, groen en water), de wenselijke positie en uitstraling van de bebouwing. Het DSO vormt de basis voor het bestemmingsplan en is het kader voor de verdere (bouw)planontwikkelingen binnen Quatrebras (woningen, sport, school, et cetera). Quatrebras wordt een groene en dorpse villawijk, gelegen aan een centraal park en vijver. Het park wordt toegankelijk en zichtbaar gemaakt vanuit de nieuwe Amsterdamse Laan en Kamerlingh Onneslaan via het groene Lint. De lanen, de vernieuwing van het Wandelbos tot park en het exclusief wonen in een groene setting zijn essentiële onderdelen van het plan. Daaraan gerelateerde onderwerpen zijn: een mooie entree van het park, verbindingen vanuit de omgeving met de nieuwe woonbuurten en het park, statig wonen aan het park en aan de laan. Maar er is ook ruimte voor meer besloten wonen in rustige straatjes en hofjes.

3.3. Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte Quatrebras

Ten behoeve van de ontwikkeling van Quatrebras is het “Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte, Beeldkwaliteit en Essentiekaart Quatrebras” opgesteld. Dit toetsingskader bestaat uit twee delen:

Deel 1 is na vaststelling door de gemeenteraad (16 juni 2016) een bijlage van de Welstandsnota geworden. Het is een toetsingskader voor het kwaliteitsteam Badhoevedorp

om aanvragen van omgevingsvergunningen voor de woningbouw te toetsen en te beoordelen.

Deel 2 geeft de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte weer en is het toetsingskader voor de inrichtingsplannen voor het openbare gebied in Quatrebras. Samen vormen de twee delen het kwalitatieve toetsingskader voor de woningbouw en openbare ruimte in Quatrebras.

Aanvullend op het Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte Quatrebras is het “IPP (Inrichtingprincipes en profielen) openbare ruimte Quatrebras” opgesteld. Het IPP betreft een technische doorontwikkeling van de eerdere planvormingsdocumenten om de kwaliteit van de openbare ruimte van Quatrebras te borgen.

Met het vaststellen van deze twee documenten voor Quatrebras wordt bereikt dat de beoogde kwaliteiten van het gebied gedurende de looptijd van ontwikkeling van de nieuwe woonwijk gewaarborgd worden. Daarbij wordt gekozen voor samenhangende architectonische stijlkenmerken met Kennemerland-Zuid als referentie, zonder dat één architectuurconcept aan alle woningen wordt opgelegd (“eenheid door verscheidenheid”).

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Nieuwe situatie

Woonwijk

In Quatrebras kunnen de nieuwe bewoners lommerrijk wonen in het groen. Verschillende groene elementen, zoals een nieuwe laan, het park en de Brink, zorgen voor karakteristieke woonbuurten in de wijk. Vanaf de Schipholweg gaat de nieuwe laan de nieuwe wijk ontsluiten. Aan weerszijden komen grote bomen en statige woningen. De laan 'vertakt' naar de verschillende woonbuurten, die variëren van statig wonen aan het park of aan een Brink, tot meer besloten wonen in rustige straatjes en hofjes. Richting het centrum, langs het groene Lint, is juist ruimte voor wat dichtere en wat hogere bebouwing. Het streven is om in 2018 te starten met de bouw van de woningen.



Afbeelding 3: schets uit het DSO Quatrebras

Het park

Het centrale park is het verbindende element in de wijk. Woningen aan het park kijken erop uit. De westelijke zijde biedt een wandelpark, de zuidzijde wordt meer bosachtig met doorzichten. Aan de oostzijde komen bestaande en nieuwe voorzieningen in een park-achtige omgeving te liggen, die de verbinding vormt naar het centrum. Het hart van het

park bestaat uit de kinderboerderij, een groene weide en een waterpartij. Rondom de vijver wordt een wandelroute aangelegd zodat een rondje kan worden gelopen. Elders in de wijk worden kleinere groene plekken aangelegd. Fiets- en wandelpaden verbinden het park en de nieuwe wijk met de bestaande omgeving. Een hondenlosloopgebied maakt onderdeel uit van het park.

Binnen het stedenbouwkundig kader van Quatrebras kan flexibel worden omgegaan met de grootte van de kavels en het soort woningen. Afhankelijk van de marktvraag is het mogelijk om half vrijstaande woningen te wijzigen naar vrijstaande en omgekeerd. In Quatrebras kunnen maximaal 550 woningen ontwikkeld worden.

4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Bebouwing

Er komt een brede variatie aan bebouwingstypes. Van rijtjeswoningen tot royale, vrijstaande woningen op grote kavels. De algehele architectuurstijl is er één met daken dwars en haaks op de weg georiënteerd. Er is een minimale beukmaat van 5.70 meter. Langs de randen van het park is het uitzicht van de voorkant van de woningen op het park gericht.

De Stam heeft door de lanenstructuur ook bebouwing die daar bij hoort, ruimer opgezet met grotere kavels en woningen. Terwijl in het 'middengebied' een grotere diversiteit aan typologieën wordt ontworpen. Tevens is een aantal appartementengebouwen geplaatst die conform het moederplan een maximale hoogte van zes woonlagen mogen hebben.

Verkeer

Quatrebras is opgezet vanuit een heldere en hiërarchische verkeersstructuur. De hoofdentree (de Stam) heeft aan de zuidzijde een aansluiting op de Schipholweg en aan de noordzijde eindigt de hoofdentree bij de Fuchsiastraat. Een ruim opgezette laan met aan weerszijden bebouwing. Parallel aan de huidige Robert Kochstraat loopt de Nieuwe Robert Kochstraat. Dit is de tweede hoofdontsluiting van het gebied. Deze loopt van het oosten van het gebied naar de Stam aan de westzijde van Quatrebras. Zowel de Stam als de Nieuwe Robert Kochstraat hebben een 50 km/h regime. Vanuit deze twee ontsluitingen worden de woongebieden ontsloten door de secundaire ontsluitingslaag in het plan: de Tak. Deze wegen hebben een 30 km/h regime. De woongebieden worden intern ontsloten door de Twijg. Bij elke hoekverdraaiing verandert de hiërarchie van het verkeer. Hoe hoger de intensiteit, des te breder het profiel van de weg. Dit geeft een heldere structuur in het plan én in het gebruik.

Voor de fiets is aan weerszijden van de Stam een fietspad gepland. Bij de Tak en Twijg moeten de fietsers op de rijbaan rijden. Het overige langzaamverkeer bevindt zich op de trottoirs.

Tevens is er in het Lint, dat door het midden van oost naar west loopt, ruimte voor alle langzaam verkeer.

Parkeren vindt bij de tweekappers en vrijstaande woningen plaats op eigen terrein. Bij de rijwoningen is dit aan de achterzijde in de binnenhoven. Daarnaast is er ruimte in het openbaar gebied voor bezoekersparkeren. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Inleiding

In de volgende paragrafen worden enkele omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn echter al uitvoerig verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarom op slechts een aantal aspecten ingegaan en wordt, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

5.2. Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot provinciaal niveau (Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015). Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn beleid vastgelegd in een waterbeheerplan (2010-2015). Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak op gericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Het aspect water is ten behoeve van de in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost opgenomen gebiedsontwikkeling uitvoerig onderzocht en beschreven in een waterstructuurplan, dat in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland is opgesteld. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens op 28 maart 2013 een positief wateradvies afgegeven. De ontwikkeling van het plangebied was qua programma reeds opgenomen in het waterstructuurplan en staat uitvoering daarvan niet in de weg.

Verder wordt de nieuwe bebouwing in het plangebied aangesloten op het huidige rioolstelsel. Hierbij is het wenselijk om het hemelwater te scheiden van het afvalwater. In de omgeving is in de toekomstige situatie voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan worden geloosd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

5.3. Flora en fauna

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving.

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora & faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het doel van de Wet natuurbescherming is volgens artikel 1.10:

- “a. het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- c. het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.”

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is ‘gunstige staat van instandhouding van een soort’. Daarvan is sprake als:

- “a. uit populatie dynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
 - b. het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
 - c. er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.”
- De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Daarnaast behoort het plangebied niet tot een ecologische hoofdstructuur. Door de (relatief) grote afstand en de ligging van het plangebied (binnenstedelijk, huidig tracé A9) kunnen effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten worden.

Soortbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is uitvoerig onderzoek naar soorten uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de natuurwaarden in het gehele plangebied over het algemeen laag zijn. Weliswaar is het aantal biotopen vrij hoog, toch hebben maar weinig beschermde soorten hier hun onderkomen of maken zij van dit gebied gebruik. Als gevolg hiervan zijn in het (onderzochte) bestemmingsplangebied voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig. Naast de bittervoorn en de kleine modderkruiper in de watergangen, vragen met name het wandelbos en het ANWB-bos extra aandacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het park en de woningbouw in Quatrebras is voor het wandelbos aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat, met uitzon-

dering van niet- jaarrond beschermde vogels en vleermuizen, geen vaste verblijfplaatsen van tabel 2/3 beschermde flora- en fauna aangetroffen zijn. Conclusies die van invloed zijn op de uitwerking en uitvoering van de ontwikkelingen in het plangebied, zijn met name dat de verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en gebouwen en bovenal het bos belangrijke foerageergebieden zijn voor de lokale en regionale gewone- en ruige dwergvleermuis populatie waarvoor compensatie en ontheffing verplicht is.

Gelet hierop wordt een aantal maatregelen uitgevoerd en is ontheffing van de (voorheen geldende) Flora- en faunawet aangevraagd. Zodoende vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de ontwikkeling van Quatrebras, terwijl ook voldoende mogelijkheden tot compensatie bestaan.

5.4. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals wonen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaaï

Dit wijzigingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. Deze toetsing heeft weliswaar al plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost, doch daarbij zijn voor het plangebied nog geen hogere waarden vastgesteld. Bovendien is het wettelijk kader op een aantal onderdelen gewijzigd.

Ten behoeve van de wettelijke toetsing aan de Wet geluidhinder is door adviesbureau Witteveen + Bos een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van het industrie- en wegverkeerslawaaï op de bebouwingsgrenzen van het plan. Het onderzoek is weergegeven in de rapportage Akoestisch onderzoek Quatrebras Badhoevedorp d.d. 6 juli 2016.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat op de gevels van de nieuw te realiseren woonbebouwing in het plangebied Quatrebras sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de in de Wet geluidhinder te onderscheiden geluidsbronnen (wegverkeer en industrie). Zo geldt voor de omgelegde A9, de Schipholweg, de Amsterdamse Laan en de Kamerlingh Onneslaan dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï wordt overschreden op de rooilijn van de nieuw te realiseren bebouwing. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt voor de omgelegde A9 53 dB, voor de overige wegen bedraagt deze 55 dB. De wettelijk maximaal vast te stellen toelaatbare grenswaarde voor deze ontwikkeling bedraagt 53 dB respectievelijk 63 dB(A). Deze waarden worden niet overschreden.

Ten behoeve van het inzicht in eventueel te nemen maatregelen is eveneens onderzoek verricht. Hieruit komt naar voren dat:

- Door het toepassen van een geluidsreducerend wegdek 'dunne deklaag type B' op de Amsterdamse Laan de geluidsbelasting met 4 dB kan worden gereduceerd. De resterende geluidsbelasting bedraagt 51 dB. De kosten voor de bronmaatregelen staan in verhouding tot het aantal te beschermen wooneenheden en er zijn geen restricties bij de uitvoerbaarheid. Om deze redenen worden bronmaatregelen in deze situatie toegepast.
- Door het toepassen van een geluidsreducerend wegdek 'dunne deklaag type B' op de Kamerlingh Onneslaan de geluidsbelasting met 4 dB kan worden gereduceerd. De resterende geluidsbelasting bedraagt 50 dB. De kosten voor de bronmaatregelen staan in verhouding tot het aantal te beschermen wooneenheden en er zijn geen restricties bij de uitvoerbaarheid. Om voorgaande redenen worden bronmaatregelen in deze situatie toegepast.
- Voor de overige wegen A9, Schipholweg, Fuchsiastraat, Anemoonlaan/pad en Robert Kochstraat zijn maatregelen niet mogelijk gebleken. De kosten per woning voor stedenbouwkundige en landschappelijke overdrachtsmaatregelen, zoals een geluidsscherm, zijn onevenredig hoog en tussen de bouwkavels en de weg stedenbouwkundig gezien niet gewenst.

Voor de wegen waarbij geen maatregelen worden getroffen, wordt aan één van de ontheffingsgronden zoals genoemd in artikel 110a lid 5 Wet geluidhinder voldaan.

Industrielawaai

De locatie is gelegen in de geluidszone van het industrieterrein Schiphol-Oost.

Gebleken is dat de geluidsbelasting ten gevolge van het industrielawaai 53 dB(A) bedraagt op basis van de beschikbare geluidscontouren industrielawaai.

Dit betreft voornamelijk de geluidemissie ten gevolge van het proefdraaien van vliegtuigen.

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, zijnde 50 dB(A). De wettelijk maximaal vast te stellen toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. Bronmaatregelen zijn technisch en vanuit kostenaspect niet doelmatig en/of mogelijk. Overdrachts- en gevelmaatregelen zijn technisch en /of financieel niet mogelijk. Gevelmaatregelen zijn technisch en financieel niet doelmatig of efficiënt.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Ten behoeve van het vaststellen van hogere waarden is het gecumuleerde geluidsniveau berekend ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen. Een geluidsbron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde van deze bron wordt overschreden. Een hogere waarde wordt pas toegekend door het college van burgemeester en wethouders indien de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting (artikel 110a lid 6 Wgh).

De te onderscheiden bronnen in het plangebied betreffen wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Voor het gecumuleerde geluidsniveau bestaat geen wettelijke normering. Het omslagpunt wordt gezien bij 65 dB. Daarboven is sprake van een slechte akoestische kwaliteit. De locatie is gelegen op de 50 dB contour luchtvaartlawaaï. De berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt voor de woningen in het woongebied maximaal 65 dB.

Dit betreft een matige leefkwaliteit. Desondanks wordt het, gelet op de locatie, de maatregelen die worden getroffen voor reductie van het wegverkeerslawaaï en het zeer geringe gedeelte van Quatrebras met een maximale gecumuleerde geluidsbelasting (grenzend aan Schipholweg), acceptabel gevonden om hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaï vast te stellen.

Geluidsluwe gevel

Nagenoeg alle te realiseren woningen binnen de kavels zullen zijn voorzien van een geluidsluwe gevel (< 48 dB incl. correctie art. 110g).

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat voor de ontwikkeling van het plangebied een samenwerkingsovereenkomst is gesloten. In die overeenkomst is een regeling met betrekking tot de grondexploitatiekosten opgenomen. Daarmee zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1, zijn de percelen waarop de bouw van maximaal 49 woningen is voorzien, buiten dit plan gelaten vanwege het ontbreken van een overeenkomst over de grondexploitatiekosten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan wordt voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan indienen. Bij de besluitvorming over het wijzigingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders aan of, en zo ja, op welke wijze de zienswijze(n) tot een aangepast besluit hebben geleid.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 4 juli 2003 het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost” vastgesteld. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 46.1 onder b van de planregels).

7.2. Regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 wordt de wijze van meten voorgeschreven.

Hoofdstuk 2 bevat een aantal bestemmingsregels, namelijk voor de bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Woongebied. Verder zijn in dit hoofdstuk ook de regels voor de dubbelbestemmingen Leiding – Riool en Leiding – Water opgenomen. Voor al deze (dubbel)bestemmingen geldt dat de planregels qua opzet en inhoud vrijwel geheel aansluiten op de regels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost.

In hoofdstuk 3 zijn enkele algemene regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 bevat de slotregel. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.